

## バルセロナにおける一体的修復区域の戦略と運用の方法論について

第一次4ヵ年プログラム(1988~1991年)の分析を中心に

URBAN INTERVENTION STRATEGY AND MANAGEMENT METHODOLOGY OF  
“AREA FOR INTEGRATED REHABILITATION” IN BARCELONA

With the focus on the analysis of the first four-year program 1988-1991

阿部大輔\*, 西村幸夫\*\*

Daisuke ABE and Yukio NISHIMURA

This paper reviews the intervention strategy for urban regeneration within the framework of “Area for Integrated Rehabilitation” (A.R.I.), implemented in the historic center of Barcelona from the later years of 1980s, through the precise analysis of the official document of A.R.I.: the first four-year Program for the interventions. The A.R.I. system was created originally in 1983 by the Central Government of Spain, and the city council of Barcelona has developed the original way of management in order to program the urban strategy for improvement of public spaces and infrastructure, and foster the rehabilitation activities of private housings which had been of very poor quality. This study reveals that the interventions during the first four years concentrated its effort on coordinating the land ownership and acquiring the appreciable quantities of land for creating the public spaces at the district level.

**Keywords:** Barcelona, Historic Center, Area for Integrated Rehabilitation (A.R.I.), Managing Commission of A.R.I., Four-year Program 1988-1991

バルセロナ、旧市街、一体的修復区域、ARI 管理委員会、4ヵ年プログラム(1988~1991年)

## 1. はじめに

## 1-1 研究の背景と目的

スペインにおいて、歴史的環境の保全が都市計画の主要な関心に上ったのは1970年代に入ってからである。特に全国で民主的な選挙が実施され、自治州が誕生した1979年は、スペインの都市計画行政にとって大きな起点として位置づけられる<sup>1)</sup>。これ以降、各地の市町村は、フランコ独裁政権時代に疲弊が深刻化した歴史的市街地におけるプランの作成とその実施を開始していく。

歴史的市街地の保全再生のためのツールが、本稿で分析対象とする「一体的修復区域」制度(ARI)<sup>2)</sup>である。これは1983年に制定された国レベルの制度であるが、いち早くそれを活用し旧市街の保全再生に着手したのがスペイン第二の都市バルセロナだった。バルセロナでの経験は、やがて他都市へも参照されていく<sup>3)</sup>。

近年のバルセロナの都市再生に関する論説として、民主化以降の潮流を広く論じている岡部<sup>1)2)</sup>、旧市街におけるフィジカル・プランの歴史的考察を通して近年の都市再生の理念を検討した拙稿<sup>3)</sup>が挙げられる。また筆者は、初動期の都市再生事業を支えた枠組みおよびその特徴を明らかにする中で、一体的修復区域制度に言及し、再開発関係者のコンセンサス形成の場としての意義を指摘した<sup>4)</sup>。しかし、その具体的な戦略および運用の方法は依然として不明なままである。スペイン国内の既往研究としては、自治州レベルでの保全

修復の実態を報告したもの<sup>5)</sup>、旧市街の再開発事業を経済的側面から検討したもの<sup>6)</sup>、シンポジウムのまとめ<sup>7)</sup>、旧市街の都市計画史および都市形態を詳細に論じたもの<sup>8)</sup>、旧市街の再生事業を担ってきた開発公社の活動の記録<sup>9)</sup>において、本稿が着目する一体的修復区域について触れられている。しかし詳細なデータを扱ったものは数少ないことに加え、特に1986年の区域指定から本格的に事業が進行していく1988年までの時期は、スペイン国内においてもあまり触れられてこなかった。

本稿は以上の研究の現状を鑑み、バルセロナの旧市街における保全再生の戦略および具体的活動内容を新たな知見として提示し、再開発実施プログラムである第一次4ヵ年プログラム(1988~1991年)の分析を通して、一体的修復区域制度の都市計画的意義を考察することを目的とする<sup>4)</sup>。

## 1-2 分析の対象範囲と研究方法

分析の対象は、一体的修復区域制度の創設から事業実施プログラム策定に至る、1988年以前の状況である。したがって本稿はプラン実施以降の投資効果を議論するものではなく、当初の計画論を分析するものである。都市問題が複合化していた歴史的市街地における制度運用に至るまでの過程と戦略を把握することは、バルセロナ旧市街における再開発の経験に評価を与える上で非常に重要であると考えられる。

\* 東京大学大学院工学系研究科 博士課程・工修

Graduate Student, Dept. of Urban Engineering, Fac. of Engineering, University of Tokyo, M. Eng.

\*\* 東京大学大学院工学系研究科 教授・工博

Prof., Dept. of Urban Engineering, Fac. of Engineering, University of Tokyo, Dr. Eng.

本稿は、バルセロナ市都市計画局、旧市街振興公社、旧市街区公文書館での文献調査に基づいている。資料としては、一体的修復区域の年報、およびプランの実施プログラムの公式文書である第一次4ヵ年プログラムなどの一次資料を用いる<sup>5)</sup>。その上で、運用の方法論をより詳細に把握するために、一体的修復区域およびARI管理委員会<sup>6)</sup>の局長を務めたペレ・セラ氏にインタビューを行った<sup>7)</sup>。

以下、一体的修復区域制度の創設(2章)、バルセロナにおける一体的修復区域の展開過程(3章)、4ヵ年プログラムに見る運用の方法論(4章)、まとめ(5章)の順に稿を進めていく。なお用語について、本文では原語訳および略語を用い、註釈に原語を示す。

## 2. 全国制度としての一体的修復区域の創設

スペインで最初の包括的な都市計画法である1956年土地法は、拡張地区の住宅街区の整備には一定の成果を出したものの、歴史的環境の保全には有効な手段を提示できずにいた<sup>8)</sup>。1976年の土地法の改正により、衰退が著しい都市環境の再生を図るための計画手法として市街地改善特別計画 PERI<sup>9)</sup>が位置づけられて以降、既成市街地の住宅政策に重点が置かれるようになった。そして土地と住宅に関する国の政策の下、1980年9月の政令12号において初めて「都市修復」という用語が登場した<sup>10)</sup>。

この政令は、既存の住宅の修復行為や地区レベルで重要な施設の整備などに対して、公的な支援の可能性を検討するものであった。その後、修復事業が着手されるための技術的要件、財政的条件などを盛り込んだ1982年2月の政令375号、歴史都心、農村部、歴史的芸術的町並みにおける文化遺産の一体的な修復へ向けた方策を講じた1982年9月の政令2555号を経て、1983年7月に「住宅および都市遺産の修復にかかる政令2329号」<sup>11)</sup>が発表される。

政令の序文は、居住地としての都市農村環境の再生を目的とした1979年以降の市町村による取り組みにより「環境的・建築的・歴史的・芸術的・文化的・社会経済的価値を有する住宅や施設、都市空間の改善と修復を念頭に置いた融資制度の法制化」が緊急に要請されている状況を指摘している。そして一体的修復区域は、建造物、オープン・スペース、インフラ、設備、施設に関する必要な整備を通して、都市部や農村部の特質や社会・経済活動、居住性の改善および回復を目的とする(第1条3項)。つまり、政令2329号で示された「都市修復」が示す概念は、建築形態的な保存修復および修復行為を通じた住宅としての機能回復だけに留まらず、都市空間全体を対象とするものであった。

とはいえ、政令2329号の条文の大半は修復事業を支える財政制度について説明している(表-1)。特に貸付金や個人への補助金、あるいは税制上の優遇措置など経済的支援方策について多くの条項が割かれている(第2節~3節)。

新たな概念としての「一体的修復区域ARI」は第3章において説明されている。ARIは、「行政間が行う事業実施の調整および民間による修復の促進」を目的とし(第41条)、地区指定の要件として「一体的な保存、保全および修復に関する基準を備え、それらを発展させる都市計画を有する区域」(第42条1-a項)を挙げている<sup>12)</sup>。そして、①事業の年次プログラムの作成、進展および管理、②利害関係者および関係機関の調整ならびに専門的助言、③事業実施の管

理運営をその機能とする管理委員会の設立について規定している(第44条2項)。つまりARIは、物的環境整備プランの存在を前提に、事業を進める上での合意形成を目的とした一種の協議区域であると考えられよう。

表-1 1983年政令2329号の内容構成

章	タイトル	条項	内容
序文	-	-	(制定に至る経緯など)
第1章	総合的規定	第1条	目的
第2章	住宅の修復	第1節	要件(第2条~7条)
		第2節	保存に関する一般的規則(第8条~19条)
		第3節	実施に関する規則(第20条~31条)
		第4節	手続き・手順(第32条~40条)
第3章	一体的修復区域	第41条	目的
		第42条	区域指定のための要件
		第43条	指定の手続き
		第44条	管理委員会
		第45条	実施に関する年次プログラム
		第46条	事業の実施

(政令2329号をもとに作成)

## 3. バルセロナにおける一体的修復区域の展開過程

### 3-1 再開発に際する問題点

バルセロナ市は、政令2329号に先駆けて、すでに1970年代の後半から独自の再開発プランの作成に取り掛かっていた。1982年には旧市街のラバル地区、東部地区、バルセロナータ地区において市街地改善特別計画 PERI(以降 PERI と略記)の第一次案が提出され、3地区とも1985年に最終案が承認された。

プランの策定にあたっては、複雑化した社会問題とともに<sup>13)</sup>、旧市街の住環境の劣悪さが指摘された。1986年段階における地区内の建造物の状態は、古さ(87.6%が築造40年以上、34.1%が築造100年以上)、狭小さ(55%が60㎡以下、市平均では29.5%だった)、未整備のインフラ(14%の住戸が専用の洗面所、90%以上がエレベーターを備えていなかった)によって特徴付けられよう<sup>14)</sup>。

こうした建造環境の改善を阻んでいた最大の問題点は、所有権の構造であった<sup>15)</sup>。スペインでは共同保有権と個人保有権の二種の不動産所有権があるが、表-2に見るように、旧市街におけるそれは市内と対照をなしていた。すなわち、一棟の建造物を単一の所有者が保有する個人保有形態が、一棟の建造物を複数の所有者で共有する共同保有形態よりも遥かに優勢だったのである。

表-2 バルセロナ市と旧市街における所有権構造の比較

所有権の構造形態	バルセロナ市		旧市街		
	個人保有	共同保有	個人保有	共同保有	
用途	住宅	31.86%	68.14%	64.65%	35.35%
	駐車場	2.27%	97.73%	14.54%	85.46%
	商店	51.45%	48.55%	76.58%	23.42%
全体	29.86%	70.14%	67.22%	32.78%	

Anuari estadístic de la ciutat de Barcelona, 1989より作成

共同保有形態がファサードや排水溝などのインフラを共同資産と捉えることにより、各住戸の所有者の発意により居住環境の改善が図られやすいのに対し、基本的に内部の住戸を賃貸する個人保有形態における建造物の保全修復は、原則的に建造物所有者の任意と



図-1 一体的修復区域と事業実施区域 (1986年段階)

図中の番号は表-3および表-6の番号に対応する。

ÀREA DE REHABILITACIÓ INTEGRADA: Documentació Tècnica より作成。

なる<sup>16)</sup>。当時、旧市街の不動産所有者の大部分はすでに地区外に転出しており、所有権自体は放棄しないものの自らの不動産の維持管理にはきわめて消極的だった。その間、所有者および居住者(賃貸者)による度重なる床面積の分割により、設備に劣る狭小な戸戸が大量に出現したのである。

また、再開発プランの実施に際して資金をどう調達するかも大きな懸案事項だった<sup>17)</sup>。PERI は環境保全から既成市街地の刷新に至るまで、非常に多くのプロジェクトを盛り込んでおり、実現には莫大な費用がかかることが予想された。できるだけ効率よく再生事業を進展させるためには、関係主体の一体化が必要と考えられた。

こうした状況下、バルセロナ市とカタルーニャ自治州の協働のもと<sup>18)</sup>、1986年11月の政令317号において、旧市街の全領域がARIに指定され、地区の全面的な保全再生へ始動することになった。

### 3-2 バルセロナにおけるARI指定の目的

全国的に見ても最大級の規模を誇る歴史的市街地であるバルセロナ旧市街におけるARI指定は、①民間による住宅の修復の活性化を促進すること、②プログラムの実施・管理に関する行政内部の組織間の調整を強化すること、を目的としていた。

ARIは、ラバル・東部・バルセロナータ地区のそれぞれのPERIの内容と、ゴチック地区の領域分析<sup>19)</sup>や1976年に策定された市のマスタープランPGM<sup>20)</sup>において想定された計画内容を、同じ制度的枠内に収める文書であり、公共が主導するべき各種事業を画面上にて示したものである(図-1)。そして、各区域において提案された点的な事業から優先順位の高いものを抽出、体系化し(表-

表-3 事業実施区域およびARIにおける重点整備事業の概要

区域1: アンジェルス修道院地区		
7	バルドンセリヤ公園	街区を取り壊しによる公園の整備。新規住宅と駐車場も同時に整備。
8	ミセリコルディア公園	公園+地下駐車場の整備。文化遺産「慈悲の家」周辺の一体的な空間整備。
9	ベウ・デ・ラ・クレウ/カルメ/ロッテ	街路修復+新規住宅建設+オープン・スペース+公共施設(学校)の複合的再整備。多孔質化/スポンジ化による。
10	ベウ・デ・ラ・クレウ/リエラ・アルタ	街区を取り壊しによる、広場の創出+公営住宅の整備+駐車場の整備。
11	カルメ/オスピタル	建造物の取壊し、取り壊し、再構成による、新規公営住宅整備+新規街路の整備。
12	アンジェルス街	広場+運動場の整備。新規住宅建設。
13	アンジェルス広場	建造物の取り壊しによる広場創出。
区域2: サン・パウ・デル・カンブ周辺地区		
1	ラバル中央広場	街区を取り壊しによる公共空間の創出。建造物の保存+新規住宅整備+駐車場。
4	バラレル・ドラサーネス	下水道の整備。
14	ポルタル・デ・サン・パウ	街区を取り壊しによる新規住宅建設+街路整備+公共施設の再整備。
15	サン・ラモン・オレゲール街	新規住宅建設+広場整備+地下駐車場整備。
16	ドラサーネス通りの補強	補強。街路整備。
17	サン・パウ公園	新規公園の整備+街路整備。
区域3: レイアール広場周辺地区		
18	リモナ路	15世紀中頃に建設された大邸宅を市民センターへと再整備。
区域4: サン・アグスティ・ベイ地区		
2	アリアダ・ベルメイ	多孔質化/スポンジ化による公共空間の創出+街路整備+公園整備。
3	カンボ通りの延伸事業	新規住宅建設+施設整備。新たな都市構造の創出。
5	レック・コムタル	レック・コムタル通りの下水道整備。
19	サン・アグスティ	公共施設の整備。
区域5: バルセロナータ地区		
6	バルセロナータ広場	既存広場の再整備
20	ハバナジェリ	公共施設+公園整備。
21	セルメーニョ通り(第一段階)	街路の再整備。
22	サン・ミケル広場	広場整備。
23	建造物群の修復	保存すべき建造物の「段階5」に類別された建造物の修復。対象は複数の建造物にわたる。
24	マニスタの住宅(第二段階)	新規公営住宅整備。
25	ラ・カテラナ公園	旧工場跡地の公園への転用

4ヵ年プログラムにおいてレベル1に分類される優先順位の高い再開発事業。本論文4-1で解説する。ÀREA DE REHABILITACIÓ INTEGRADA: Documentació Tècnica より作成。

3)、その後の展開について、各事業の投資主体などを決定していく。

### 3-3 事業実施区域における中心事業

1987年の政令317号において、事業を具体化し投資を集中するべき5つの事業実施区域が決定された(第2条)。それらは、アンジェルス修道院区域(ラバル地区北側)、サン・パウ・デル・カンブ周辺区域(ラバル地区南側)、レイアール広場周辺区域(ゴチック)、サン・アグスティ・ベイ区域(東部地区)、バルセロナータ区域(バルセロナータ地区)であった(図-1)。

ラバル地区北側(区域1)における中心事業は、一連の宗教施設(慈悲の家および慈悲の家)の文化施設への再活用である。ARIにおいては、公園や新規街路の創出により、①公共空間の連鎖、②新規社会住宅の建設、③施設整備へ向けた資金の具体化、④公共の駐車場の体系化、を目的とする。

ラバル地区南側(区域2)では、中央広場の創出が軸となる。これは密集市街地の中の街区を取り壊して公共空間を整備する「多孔質化」と呼ばれる空間の創り方であり<sup>21)</sup>、初期のARIでは長さ235m、幅員60mの歩行者優先街路が計画された<sup>22)</sup>。合計791の

住宅が取り壊されるので、住民が再入居するための新規住宅の建設が必要となる。より南部の界限とのつながりを生むために、サン・ラモン-サン・オレグール街区の再整備が計画された。

ゴシック地区(区域3)では、旧市街全体から見て中心的な役割を担うべき公共施設の整備が中心となる。具体的にはリモナ庭園の再整備であり、地区全体のつながりが考慮された。また、ローマ都市時代の城壁の南部に多く点在する、建築的に価値は高いが疲弊が進んだ建造物の修復も対象となっていた。選択的な街区の取り壊しにより、新たにいくつかの小広場が創出される。

東部地区(区域4)でも、街区の取り壊しによってオープン・スペースを創出することが基本戦略となっていた。特に、人口密度、住戸面積、住宅の状態のいずれもが深刻な状況にあった地区中心部が対象となった。具体的にはサン・アグスティの整備、アリヤダ・ベルメイ通りの整備、カンゴ通りの延伸事業が挙げられる。ARIプログラムにより、1000以上の住宅が取り壊しに指定され、その総面積は7万㎡に上る。

バルセロナータ地区(区域5)では、地区の中心部の施設整備よりも周縁部の事業(港湾部の遊歩道の整備やラ・カタラーナ公園の整備など)に力点が置かれたことが分かる。

### 3-4 概算公共事業費について

ARIの枠内で実施される再開発事業に要する費用は、約350億ペセタ<sup>23)</sup>と想定された(表-4)。

まず、全体の5%にあたる17億9890万ペセタは、ARIの指定段階ですでに投資されてきたもので、そのうち約86%が住宅の整備に投入されている。次に、投資の見積もり額の約40%(140億8450万ペセタ)を占めるのが、住宅および駐車場整備事業への貸付金である。これらは初期投資額をほぼ回収する見込みがあるとの想定のもと投資されるもので、信用貸しの性質を有する。残りの190億7030万ペセタはインフラならびに施設整備に対するものであり、バルセロナ市や州政府の地域政策・公共事業省、中央省庁の都市計画・公共事業省、その他の協働組織(カタルーニャ土地機構や駐車場協会、住宅協会)により、捻出される。資金の分担責任は市、州、国の公共事業省間の協定に基づいて決定された(表-5)。

### 3-5 管理委員会の設立と初期の戦略

1987年4月にARI管理委員会の構成と機能をまとめた政令がカタルーニャ自治州によって制定された。ARI管理委員会は公共投資に関する意見調整を図る機関であり、市や自治州政府、旧市街各地区の住民組織、および各業界の代表者を交えた第一回目の会議がその翌月に開催された。この会議において管理委員会の設立が宣言されるとともに、再開発事業を実行に移すための4ヵ年プログラム<sup>24)</sup>の作成に着手することが決定された<sup>25)</sup>。

表-4 ARIにおける再開発事業の公共投資の見積もり

プログラム	ARI指定時点での実施	インフラおよび施設		貸付金	合計
		地区レベル	市レベル		
公共空間の整備	970万	72億4270万	12億1100万	---	84億6340万 <sup>*1</sup>
駐車場	---	---	---	19億8640万	19億8640万
新規住宅	15億600万	---	---	99億110万	114億710万
既存建造物の修復	3910万	---	---	21億9600万	22億3510万 <sup>*2</sup>
施設	2億4410万	74億8490万	34億3170万	---	111億6070万 <sup>*3</sup>
合計	17億9890万	147億2760万	46億4270万	140億8350万	352億5270万

単位はペセタ。出典：文献7)、p.93。

表-5 資金調達の手当比率

プログラム		市	州および国	その他
公共空間の整備	地区レベル	100%	---	---
	市レベル	50%	---	50%
駐車場		50%	---	50%
住宅		---	100%	---
施設	地区レベル	20%	---	80%
	市レベル	---	---	100%

AJUNTAMENT DE BARCELONA (1984): Declaració d'Àrea de Rehabilitació Integrada a Ciutat Vella de Barcelona より作成

セラ氏によると、再開発の始動にあたり、①事業に対して政策的合意ならびに各主体間の合意が取れていること、②事業は期間と空間を限定した集中的なものであること、③社会的な信用性を各境界にもたらすこと。つまり、シビック・プライドを育む事業であるべきこと、に細心の注意が払われた<sup>26)</sup>。

ARIのプログラムの編成と同時に、2つのパイロット事業が開始された。ひとつが港湾沿いの空間整備であり、バルセロナータ地区のPERIで提案されたナンショナル通りの整備である(図-1のA)。いまひとつは、ラバル地区における慈善施設を再利用した現代文化センターの整備であり、これは現代美術館の建設なども含め一連の文化施設の整備を目的としていた(図-1のB)。

これら単体の事業を起点として、ARIの包括プログラムは、①異なる境界のバランスを考えながら開発を進める、②市は土地の処理と都市化整備、州は上物の建設と役割を分担する、③再開発の影響を受ける住民の再入居用住戸を供給する、ことを基本原則として、各種事業の優先順位がつけられた。

## 4. 4ヵ年プログラムに見る運用の方法論

4ヵ年プログラムの草案<sup>27)</sup>はARI管理委員会の第二回会議が開催された1987年10月に提出され、その後いくつかの修正を経て、1988年4月に正式に承認された。

### 4-1 優先順位付け

この文書は、ARIで示された合計238に上る事業のうち、1988~1991年において実施すべき特定の事業のプログラムを扱うものである。この中で、ARIにおける各種事業が、①各境界の再生事業の軸となる不可欠な事業、②補完的な事業(レベル2)に類別された。レベル1に指定された6つの事業も優先順位にしたがってさらに6段階に分類される。

レベル1の事業は、各境界の中でも特に環境悪化が深刻だったところを対象とする。ただし、PERIが未策定だったゴシック地区の事業は対象外となっていた。先に3-3で見た公共空間およびインフラの整備に関する事業に、より高い優先順位が付けられた。

レベル2の事業は、各境界におけるより限定的な目的を追求するものである。ラバル地区では、中央広場との関連においてラバル北

\*1 内訳は、取用および補償に40億7280万ペセタ、整備事業に43億9060万ペセタ(25%が街路整備、75%が広場・公園の整備)。\*2 市、州、国の間で締結された協定に基づき、民間による修復に対して合計31億2160万ペセタが融資される。\*3 内訳は、取用および補償に20億3440万ペセタ、建設事業に88億8220万ペセタ。用途別に見ると、文化(46.9%)、保健(13.2%)、教育(12.9%)が上位を占める。



側のアンジェルス整備、ラバル南側のオム通りの整備が指定された。ゴチック地区では、当時策定の段階にあった PERI の結果として、地区レベルの施設整備が必要とされた。東部地区では、サン・アグスティの一面の整備、バルセロナータ地区では、ラ・カタラーナ公園の整備に関連するマキニスタの住宅整備などが該当する。

#### 4-2 事業実施の各段階

計画内容は、①不動産の収用・買い上げ、②立ち退き、③取り壊し、④開発事業の各段階を経て実現される。これは厳密な事業の順序を意味するのではなく、事業の性格によって同時平行的に進行すべき段階もある。

収用・買い上げの対象となる土地は緊急指定により記載され、9か月以内に占有が完了するものとされた。不動産の獲得後すぐに実行される立ち退き補償は3か月以内、その後の取り壊しは1か月以内に実施される。街路整備や公園整備などの開発事業については特に期限を定めていない<sup>(註28)</sup>。ある区画を更地にするまでに要する期間は最大でも13か月とされたことが理解できる。必要となる事業費については、各段階における算出基準が設定された<sup>(註29)</sup>。

#### 4-3 4カ年プログラムに見る事業形態と投資計画

4カ年プログラムにおける事業形態と投資計画を表-6に示す。

まず、事業費の観点から見て4カ年プログラムが特徴的なのは、これが不動産の収用計画であったと換言できるところであろう。た

とえばARIの当初の公共投資プログラム(表-4)では6割近くが新規住宅か施設の建設費用に充てられている一方、4カ年プログラムではほぼ全投資額が土地の処理(表-6の③~⑤のプロセス)および街路・広場整備(表-6の⑥)に対して計画されていた。

とはいえ、全投資額の約56%にあたる72億6900万ペセタすべてが区画を更地にするための費用として算出されているわけではなく、次節で見るように既存不動産の買い取りに留まるものも含まれる。同時に、ほぼすべての事業に対して空地整備(街路・広場・インフラ)に資金が注ぎ込まれている。土地の処理を伴わない空地整備、すなわち既存都市構造の再整備事業(表-6で⑥のみに投資が計画されているもの)に全体の6割以上が投入されている。つまり、各界限間のつながりを考慮しながら開発を進めるというARI本来の戦略に鑑みると、街路や広場など公共空間の質の向上ならびにその割合の増大は不可欠だったといえる。

リモナ庭園やサン・パウ公園など建築的に価値の高い文化遺産の整備は、環境の悪い市街地の再整備よりも投入金額は抑えられている。文化遺産の保全活用にも注意を払いながらも、初期期には稠密境界の整備により重きが置かれたことが分かる。

#### 4-4 再入居政策と住宅の整備について

再開発の成否の鍵を握ると考えられた地区住民の再入居用住宅の整備はどのように戦略化されたのだろうか。

表-6 第一次4カ年プログラムにおけるARIの事業形態と公共投資額

レベル	地区	番号 (図1)	対象地(優先順位)	事業形態			取り壊し		公共投資額					合計
				S	U	E	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
1	2	1	ラバル中央広場(1)	●	●		791	126	6	10.28	0.62	10.88	-	20.50
	4	2	アリヤダ・ベルメイ通り(2)	●	●		603	86	3.25	3.40	0.34	1.56	-	8.55
	4	3	カンボ通りの延伸事業(3)	●	●		481	99	3.71	5.71	0.46	1.00	-	10.88
	2	4	パラレル・ドラサーネス(4)		●		-	-	-	-	-	12.78	-	12.78
	4	5	レック・コムタル通り(5)		●		-	-	-	-	-	6.79	-	6.79
	5	6	バルセロナータ広場(6)	●	●	●	43	425	0.42	1.14	0.04	2.45	2.00	6.05
2	1	7	バルドンセリャ公園	●	●		81	20	1.14	0.87	0.10	1.00	-	3.11
	1	8	ミセリョルディア公園	●	●		11	1	0.12	0.08	0.10	1.51	-	1.81
	1	9	ロッヂ通り	●	●		142	20	2.94	2.23	0.13	0.73	-	6.03
	1	10	ペウ・クレウー リエラ・アルタ	●	●		295	55	3.90	3.58	0.28	0.59	-	8.35
	1	11	カルメーオスビタル	●	●		175	25	3.48	3.29	0.22	0.39	-	7.38
	1	12	アンジェルス街区	●	●		46	8	0.77	0.62	0.05	0.79	-	2.23
	1	13	アンジェルス広場	●	●		75	12	0.97	0.85	0.06	1.12	-	3.00
	2	14	ボルタル・デ・サンパウ	●	●		168	39	0.56	2.77	0.22	0.35	-	3.90
	2	15	サン・ラモン サン・オレゲール街区	●	●		234	44	0.53	2.54	0.26	0.62	-	3.95
	2	16	ドラサーネスの舗装化		●		-	-	-	-	-	2.98	-	2.98
	2	17	サン・パウ公園		●		-	-	-	-	-	1.91	-	1.91
	3	18	リモナ庭園	●	●	●	3	1	0.61	0.37	-	0.11	2.41	3.50
	4	19	サン・アグスティ	●	●	●	26	4	-	0.26	0.05	0.73	0.10	1.14
	5	20	ハバナージェリ	●	●		55	6	0.43	0.33	0.04	1.25	-	2.05
	5	21	セルメーニョ(第一段階)	●	●		108	11	0.92	0.60	0.06	0.38	-	1.96
	5	22	サン・ミケル広場	●			-	-	-	0.24	-	-	-	0.24
	5	23	グラウ5番地の雑造物	●	●		20	15	0.20	0.24	0.02	0.02	-	0.48
	5	24	ラ・マキニスタ(第二段階)	●	●		11	3	0.18	0.09	0.02	0.04	-	0.33
	5	25	ラ・カタラーナ公園		●		-	-	-	-	-	10.00	-	10.00
合計			取り壊しの戸数			3368	1000							
			投資額(億ペセタ)						30.13	39.49	3.07	52.10	4.51	129.30
			%						23.3%	30.5%	2.3%	40.4%	3.5%	100%

Pla Quadriennial 88-91 より作成。③~⑦および合計の単位は億ペセタ。

(註) 事業形態について、S: 土地の処理、U: 街路・広場整備、E: 建設。取り壊し実態について、①取り壊される住戸数、②取り壊される店舗数。公共投資額について、③土地収用、④立ち退き補償、⑤取り壊し、⑥街路・広場整備、⑦その他、である。

当初のARIが想定していた再開発の影響を受ける住戸数と4ヵ年プログラム(PQ)で実際に対象となった住戸数、ならびにARIにおいて計画された住戸数を地区別に比較したのが表-7である。

表-7 取り壊し対象の住戸数およびARIの住宅プログラム

地区	取り壊し数			計画住戸数(ARI)		
	ARI	PQ	%	修復	新規	合計
ラバル	2811	2018	72%	794	958	1728
ゴチック	50	3	6%	---	---	---
東部	1323	1110	84%	228	678	906
バルセロナータ	978	237	21%	223	883	1106
合計	5162	3368	65%	1245	2519	3764

文献6)7)16)より作成

当時の旧市街内における住戸数は51554戸であり、ARIにおける住宅整備プログラムにおいて当初構想された既存住宅の取り壊し数は約10%の5162戸であった。そのうち65%にあたる3368の住戸の取り壊しが最初の4年間で完了すべきであるとされた。

4ヵ年プログラムでは、再入居用の住宅整備について、①全体の約10%が空き家(ストック)である、②取り壊し対象のうち約30%の住戸は補償金の後に完全に立ち退く、③約10%は高齢者施設として用いられる、と仮定している。なお、表-4で見たように、ARIの指定時点で住宅の整備はすでに開始されており、4ヵ年プログラム作成段階までに543の住戸が完成していた。さらに4ヵ年プログラム中に新たに約250戸が整備完了するとされた。

これらの仮定に基づくと、最初の4年間における再入居住戸の不足分は、「取り壊し対象の住戸数」から「上述した①～③の和」および「整備される住宅数」を減じた、約900戸となる。こうした不足分は、取り壊しの対象外となる残りの約4.6万戸のうち、同様に10%が空き家であると想定されたおよそ4600戸の住宅ストックの流通市場において対応が図られることになる。

4ヵ年計画そのものにおいて住宅建設は直接的な整備対象となっていないが、修復を目的に既存建造物の買い上げは計画化されていた。4600戸存在すると仮定されたストックの多くは居住性に劣るものが悪く、買い上げられた後に修復が行われるべきものであった。

ここでARIにおいて計画された住戸数を見てみよう。最終的には全取り壊し数の約73%にあたる3764戸の整備が計画されていた。これはどのように評価すればよいのだろうか。上述した4ヵ年プログラムの仮定をARI全体に適用して計算すると、全体で合計2581戸の再入居用住宅が必要となることが分かる。ARIでの計画数は3764戸であるし、さらに住宅ストックからの活用も考慮すると、十分な数を計画していると言えるだろう。バルセロナータ地区以外では整備住戸数が取り壊し数に満たないという地区的な不均衡の問題があるが、これはラバル地区や東部地区では大規模な街区の「多孔隙化」による公共空間の整備が重要な戦略とされていたからであり、避けがたいものであったと考えるのが適当ではないだろうか。

当時の市の予算範囲内での支出の可能性は、年間約10億ペセタと考えられていた。つまり、用意された実施プログラムを実現するためには少なくとも13年の期間を要すると計算された。しかし、旧市街の衰退に一刻も早く歯止めをかけ短期間で好ましい変化を生み出すためには4年間で約130億ペセタの費用を捻出する必要に迫られたのである。

こうした背景を踏まえ、1988年7月に混合資本の株式会社である旧市街開発公社が創出されることとなった。また、実施プログラムにおいて重点的な整備対象となっていなかったものの再入居用住宅として重要な既存建造物の修復を促進するために、1990年に旧市街修復事務局が創設されることになる。

## 5. まとめ

本稿は以下の点を明らかにした。

第一に、一体的修復区域制度は荒廃が進んでいた歴史的市街地の修復事業を始動させることを狙った初の全国レベルの制度であった。建造物の修復だけに留まらず、社会的・文化的価値を有する都市環境の修復を重用している点、そして技術的側面だけでなく修復行為を支援する財政措置を確立した点に特徴がある。

第二に、全国レベルの制度であったARIは、以下の点においてバルセロナで独自の展開を遂げた。①本来的には民間による住宅修復に財政補助を与える役割を担うARIであるが、バルセロナにおいてはプログラムの実施、すなわち資金配分に関する関係行政組織間の調整の場としての性格がより強くなっていること。②ARIにおける重点的整備事業は、(i)街区の取り壊しによる公共空間の創出、(ii)新規住宅の整備、(iii)地区施設の再整備、に類型化できることから分かるように、どちらかという修復より刷新的な視点が強いこと。

第三に、4ヵ年プログラムはARIの中で優先順位の高い事業を実現するための不動産収用計画および投資計画である。公共空間の改善と並んで旧市街再生を進める上で両輪の役割を果たす建造物の維持更新(新規住宅の建設、施設の建設、既存建造物の修復の促進)の進展を左右する、土地の再整備が最重要視された。

第四に、立ち退きの影響を受ける住民が同じ地区内に再入居できるように800近くの新規住宅の整備が計画された。約900戸の不足分は流通市場から代替するとされた。ARIのプログラムでは相応の数が計画されていたものの、4ヵ年計画では多くの不足量が出たことについては、ラバル地区や東部地区の再生戦略がまずは土地の処理による空地の確保にあったこと、そして土地の処理を加速させることが容易くはなかったことが原因であると考えられる。

最後に、再生事業の本格的な開始にあたって、当時の現実的な予算の状況に鑑み、旧市街開発公社および旧市街修復事務局が設立されていく過程が明らかになった。

社会状況が異なるにせよ、バルセロナ旧市街も権利関係の調整の難しさや居住者層の偏り、財政不足など、わが国の木造密集市街地や地方都市の中心市街地の整備と類似した問題を抱えていた。民間との協働が初動期には困難であることが多い歴史的な既成市街地において、再生事業は公共主導とならざるを得ない。そして期間と空間を限定した集中的な事業を可能にするために、まずは官々連携の仕組みをつくり、再開発資金をひとつの制度的枠組み内で管理運営することの重要性が、本稿バルセロナの事例より示唆される。

## 謝辞

本研究は、2003年度の松下国際財団より研究助成を受けた。また、カタルーニャ工科大学バルセロナ建築学校都市地域計画学部のFerran SAGARRA教授に多くの助言および示唆を受けた。また、旧市街振興公社のMarti ABELLA氏には多くの資料の閲覧を快諾頂いた。記して謝意を表する。

注

- 注1) 現在スペインは合計17の自治州で構成されているが、新政権下の1979年に実施された民主選挙によって最初に成立したのがビルバオを州都とするバスク州とバルセロナを州都とするカタルーニャ自治州であった。
- 注2) 一体的修復区域とは *Área de Rehabilitación Integrada* の訳語であり、本稿では文脈に応じてARIと略記する。
- 注3) バルセロナの修復政策がスペインの他都市に与えた影響についての報告は、たとえば文献7)、pp.125-130を参照されたい。
- 注4) なお、各地区における再開発計画の内容の分析は、拙稿4)にて触れられているが、依然として研究の余地は大きい。稿を改めて論じていきたい。
- 注5) これら一次資料および行政内部資料は各機関にて申請の上、閲覧した。
- 注6) *Comisión Gestora del A.R.I.* 次章以降において言及する。
- 注7) ペレ・セラ・アメンガル氏は、バルセロナにおける修復事業区域創設時から1992年まで指導的立場におられ、ARI管理委員会の局長も務めた。
- 注8) 文献10)、p.867。たとえば歴史的環境を保全するためのプラン策定義務はなく、あくまで任意のものとした。
- 注9) 原語は *Plan Especial de Reforma Interior, Reforma Interior* の用語の歴史は古く、セルダ計画の修正版である1889年のバイセラス計画 (*Plan Baixeras*) において登場している。建造環境の内部からの更新を意味する熟語である。
- 注10) 1980年1月に、中央政府の地域政策・都市計画総局 (*Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo*) により実施された「修復に関する基礎的調査」 (*Estudios Básicos de Rehabilitación*) が、一体的修復区域制度の理論の基となった。文献5)、pp.24-25。
- 注11) *Real Decreto 2329/1983, de 28 de Julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano*
- 注12) 対象となる市町村がフィジカル・プランを有さない場合、手続きおよび承認に関する市町村の権限を侵さない範囲において、国の地域政策・都市計画総局によるプラン作成の補助が可能である (第42条1-b項)。
- 注13) 当時のバルセロナ旧市街は、人口の急激な減少や居住階層の変化、住民の高齢化といった複雑化した社会問題に直面していた。たとえば、1970年に173638人を数えた人口は、1981年には118409人、1986年には101264人にまで減少した。人口の減少そのものは、高すぎる人口密度から考える大きな問題ではないかもしれないが、着目すべきは居住層の変化に伴う社会的統合の難しさである。1970年から1986年にかけて、市全体における外国人数が19947人から19401人に減少しているのに対し、旧市街の外国人居住者数は1286人から3353人、割合にすると6.4%から17.3%へと大幅に増加した。旧市街は移民の居住区としての性格を強めていったのである。数値は *Anuari estadístic de la ciutat de Barcelona* による。
- 注14) 1986年当時の旧市街の住環境に関するデータを以下の表にまとめる。

項目	旧市街	市平均
人口密度	300人/ha	180人/ha
人口構成	65歳以上	24%
	25~64歳	50%
	14~24歳	15%
住戸面積	14歳以下	11%
	0~60m <sup>2</sup>	55%
	60~120m <sup>2</sup>	35%
洗面所なしの住宅の割合	120m <sup>2</sup> 以上	10%
		14%
	2.65%	

出典：文献7)および17)より作成

- 注15) セラ氏とのインタビューによる。
- 注16) 共同保有権は *propiedad horizontal*、個人保有権は *propiedad vertical* と呼ばれ、それぞれ民法の第396条、第392条にて規定されている。前者に関して、共同で保有されるものとして、インフラ (排水溝、ごみ収集所など)、構造要素 (壁、柱、梁、枠組み、階段など)、外部の建築要素 (屋根、ファサード、パティオ)、内部の建築要素 (エスカレーター、廊下)、内部装置 (壁紙、電気、水道、ガス、エレベーター、自動閉鎖装置) などが記述されている。後者は、都市賃借法 (*Ley de Arrendamiento Urbano*) においても規定されている。文献13)、pp.82-87。
- 注17) セラ氏とのインタビューによる。
- 注18) カタルーニャ自治州は、それ以前の1982年8月2日の政令281号において、歴史的建造物の有効利用に対する需要に応えるためにARIの創設を検討していた。1983年10月27日の政令444号において住宅の保存修復が規定されるとともに、それら法制度と両立する国からの補助に関する規定が1985年1月14日の政令45号において発表された。文献5)、p.27。
- 注19) 原語は *Estudi Territorial de Barri Gòtic*。ゴチック地区はいくつかの理由によりPERIが策定されなかったが、再生へ向けた綿密な分析および提案はこうした文書の中でなされた。なお、SAGARRA, Ferran. *Reconeixement del Sector Central del centre historic de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Consell del Districte I, 1983 が公式文書として位置づけられる。
- 注20) *Plan General Metropolitano*。1976年に策定された市全域を対象とするマスタープラン。当時の旧市街の都市問題との関連性については、文献3)を参照のこと。
- 注21) 1930年代前半に活躍したスペイン人モダニズム建築家集団GATEPACによるバルセロナ旧市街の衛生改善計画 (*Plan de Saneamiento*) において初めて提案された。スペイン語では *esplanamiento* という。
- 注22) ラバル大通りは1995年のラバル地区PERIの修正により、最終的に幅員58m、長さ317mの設計となった。
- 注23) 1982年段階のレートでは、1ペセタ=2.34円、1ドル=106ペセタであった。ユーロの導入に際し、1ユーロ=166ペセタとして換算された。
- 注24) *Pla Quadriennial*。スペイン語では *Plan Cuatriennial*。
- 注25) 1983年政令2329号の第45条では、ARI管理委員会が地区修復の提案を検討し、事業実施に関する年次プログラムを定めることとされている。
- 注26) これら三つの方針—集中 *Concentració*、合意 *Concertació*、信頼 *Credibilitat*—はいずれも頭文字Cで始まることから3Cと呼ばれた。セラ

- 氏とのインタビューによる。
- 注27) 草案はプログラム、実施計画、投資計画の三つの文書で構成されており、再開発で立ち退き対象となる住民のための再入居用の住宅を公共が整備するところに、骨子があった。しかし新規住宅建設のペースの遅さが批判され、より短期間で同数程度の住宅を整備する必要性が指摘された。
- 注28) ただし、計画文書 (文献16) には、慢手手続きのために取り戻し段階以降3か月の期限を設けることが適当であると記述されている。
- 注29) 事業費の算出基準は以下の通りである。

各段階	算出基準
土地の獲得・収用	土地の評価+建造物の評価によって算出される。それぞれは、 ● 土地の評価=区画面積×階数×0.88×R ● 建造物の評価=建造面積×8000×Ct×Ce×Ca によって決定され、各係数は以下とされた。 ・ R: 容積により6000~9000ペセタ/m <sup>2</sup> の間で変動 ・ Ct: 建造物の類型に関する係数。2 (倉庫) ~3.5 (通常の借家) の間で変動。 ・ Ce: 建造物の状態に関する係数。0.2 (非常に劣悪) ~0.6 (平均) の間で変動 ・ Ca: 建造物の古さに関する係数。詳細な地区調査の結果、平均して築60~80年であるとして、平均値0.45が設定された。
立ち退き	● 住宅に関する平均費用: 75万ペセタと算出された。1987年に行われた補償金の平均が70万ペセタ前後であり、その額を参考にしたと考えられる。 ● 地区商店については、以下の式にて算出される。 商店の場合、 ・ 1000000+20000×a+10000×b ・ a: 50m <sup>2</sup> 以下の表面積、b: 50m <sup>2</sup> を超える表面積 倉庫の場合、 ・ 10000×a+5000×b ・ a: 100m <sup>2</sup> 以下の表面積、b: 100m <sup>2</sup> を超える表面積
取り壊し	建造物の規模に応じて以下に設定された。 1000m <sup>2</sup> 以下: 1500ペセタ/m <sup>2</sup> 、2000m <sup>2</sup> 以下: 1400ペセタ/m <sup>2</sup> 、 3000m <sup>2</sup> 以下: 1300ペセタ/m <sup>2</sup> 、4000m <sup>2</sup> 以下: 1200ペセタ/m <sup>2</sup> 、 5000m <sup>2</sup> 以下: 1100ペセタ/m <sup>2</sup> 、5000m <sup>2</sup> 以上: 1000ペセタ/m <sup>2</sup>
整備事業	● 街路整備: 17000ペセタ/m <sup>2</sup> ● 広場および公園 ・ ~500m <sup>2</sup> : 30000ペセタ/m <sup>2</sup> ・ ~2000m <sup>2</sup> : 25000ペセタ/m <sup>2</sup> ・ ~10000m <sup>2</sup> : 20000ペセタ/m <sup>2</sup> ・ 10000m <sup>2</sup> ~: 15000ペセタ/m <sup>2</sup>
建設費用	● 住宅: 45000ペセタ/m <sup>2</sup> 、 ● 地元店舗: 25000ペセタ/m <sup>2</sup> 、 ● ガレージ: 30000ペセタ/m <sup>2</sup> 、 ● 地下駐車場: 35000ペセタ/m <sup>2</sup> 、 ● 施設: 50000ペセタ/m <sup>2</sup>

Pla Quadriennial 88-91より作成。

参考文献

- 岡部明子: 「公共空間を人の手に取り戻す—欧州都市再生の原点」、『都市のルネッサンスを求めて—社会的共同資本としての都市』 (宇沢弘文他編著)、東京大学出版会、pp.11-38、2003。
- 岡部明子: 「都市再生「バルセロナ・モデル」の検証」、『持続可能な都市—欧米の試みから何を学ぶか—』 (福川裕一他編著)、岩波書店、pp.121-178、2005。
- 阿部大輔・西村幸夫・北沢猛: 「バルセロナ旧市街における都市計画の展開に関する研究—フィジカル・プランを中心に—」、第37回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.541-546、2002。
- 阿部大輔: 「バルセロナ旧市街における初期の都市再生政策の特徴に関する研究」、第38回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.589-594、2003。
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO: *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencia y efectos*. Madrid: Instituto del Territorio y Urbanismo, 1990。
- BRUNET, Ferran (et al): *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Promoció Ciutat Vella, 1996。
- AAVV: *Primer Jornades Ciutat Vella*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1988。
- BUSQUETS, Joan (ed): *La Ciutat Vella de Barcelona: un passat amb futur*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 2003。
- PROMOCIÓ CIUTAT VELLA, S.A.: *Ciutat Vella. Ciutat construïda. Promoció Ciutat Vella 1988-2002*. Barcelona: El Cap i la Nansa Edicions, 2003。
- 阿部大輔: 「スペインにおける1956年土地法の制定過程とその内容に関する基礎的研究」、都市計画論文集 No.39-3、pp.865-870、2004。
- Real Decreto 2329/1983, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano*。
- AAVV: 「La rehabilitació de la Ciutat Vella」, *Barcelona Metròpolis Mediterrània*, Quadern Central, No.1. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1988。
- AAVV: 「Ciutat Vella: L'hola decisiva」, *Barcelona Metròpolis Mediterrània*, Quadern Central, No.18. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1991。
- ÀREA DE REHABILITACIÓ INTEGRADA: *Memòria*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1987-1990。
- ÀREA DE REHABILITACIÓ INTEGRADA: *Documentació Tècnica*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1986。
- ÀREA DE REHABILITACIÓ INTEGRADA: *Pla Quadriennial 88-91*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1991。
- AAVV: 「Monogràfic Ciutat Vella」, *Barcelona Societat*, No.9. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1998。

(2005年7月10日原稿受理、2006年2月13日採用決定)